

# Jugement du 28/02/22

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE CERGY-PONTOISE**  
Audience du 1<sup>er</sup> février 2022  
N° 2008190

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés les 24 août 2020 et 9 mars 2021, .....

..... et l'association Dagoverana, culture et patrimoine, représentés par la SELARL Grange-Martin-Ramdenie agissant par Me Ramdenie, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la délibération du 18 décembre 2019 par laquelle le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest a approuvé la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Ville d'Avray ainsi que la décision implicite de rejet de leur recours gracieux ;

# Jugement du 28/02/22

Compte tenu de l'importance de cette évolution, qui permet la création d'un étage supplémentaire pour les constructions à toiture plate, de son incidence potentielle sur les choix architecturaux des futures constructions en ce qu'elle fait perdre aux toitures à double pente, en matière de hauteur maximale autorisée, leur avantage comparatif sur les toitures plates, et de l'intérêt du public pour cette question, les requérants sont fondés à soutenir que cette inexactitude a été, en l'espèce, de nature à nuire à l'information de la population et à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative.

15. Il est constant que la délibération attaquée se borne à faire état de précisions apportées au calcul de la hauteur maximale, en zone U, selon le type de toiture concernée, sans que les conseillers territoriaux aient été informés de ce que cette « précision » consistait en une augmentation de 3 mètres de la hauteur maximale autorisée des constructions à toiture plate. Dans ces conditions, pour les mêmes motifs que ceux exposés au point 13, le moyen tiré de que le droit à l'information des conseillers territoriaux a été méconnu doit être accueilli.

# Jugement du 28/02/22

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : La délibération du conseil territorial de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest du 18 décembre 2019 est annulée uniquement en tant qu'elle fixe la hauteur maximale à l'acrotère des constructions à toiture plate et la décision implicite de rejet du recours gracieux est annulée.

Article 2 : L'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest versera ..... et autres la somme de 1 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest relatives aux frais non compris dans les dépens sont rejetées.

# Questions:

- GPSO, dont Madame notre maire est vice-présidente, se pourvoira-t-il au Conseil d'Etat, pour tenter de défendre, vaille que vaille, sa **stratégie densificatrice ?**
- Quelle sera l'attitude de notre maire pour faire reconnaître ce jugement au niveau du **PLU intercommunal** en gestation?
- **La première magistrate de la ville** qu'est notre maire continuera-t-elle de fermer sa porte à Dagoverana, au motif que l'association a fait appel à la justice pour régler ce différent ? (avec de bonnes raisons, comme cela est maintenant établi)

# Questions:

L'esprit « village » de Ville-d'Avray dont la mairie se gargarise à longueur de tribunes sera-t-il enfin réellement préservé, c'est-à-dire sans un niveau de plus et sans toits à la Mansart là où il n'y en pas déjà ?



# Questions:

Combien de permis de construire illégaux, à l'aune de ce jugement, ont-ils déjà été accordés? Ici rue de Versailles :



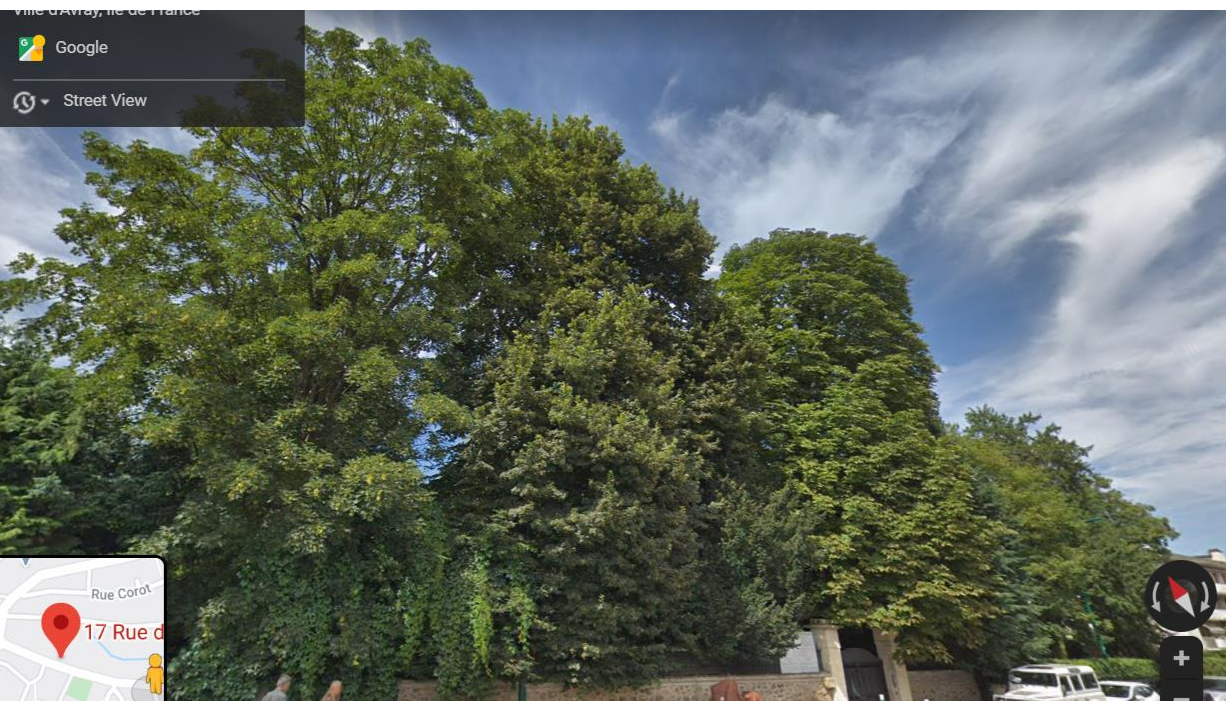
# Questions:

Combien de permis de construire illégaux, à l'aune de ce jugement, ont-ils déjà été accordés? Rue de Sèvres :



# Questions:

Combien de permis de construire illégaux, à l'aune de ce jugement, ont-ils déjà été accordés? Rue de Sèvres (un peu plus bas) :





# Questions:

Combien de permis de construire illégaux, à l'aune de ce jugement, ont-ils déjà été accordés? Rue de la Ronce, même? :



# Questions:

Combien **d'autres** permis illégaux (en projet ou réalisés) déjà accordés?

Avenue Thierry, rue Grange Fontenelle, rue de Versailles à nouveau...

6. Par ailleurs, la circonstance que des permis de construire, délivrés sur le fondement du plan local d'urbanisme non modifié, ont appliqué à des constructions à toiture plate la hauteur maximale autorisée au faîtage est tout au plus de nature à révéler que la modification du règlement en litige vise à régulariser une pratique, **sans préjuger de sa légalité.**



# Questions:

Combien **d'autres** permis illégaux (en projet ou réalisés) déjà accordés?  
Rue Grange Fontenelle, alors qu'un projet tellement plus beau et respectueux du contexte était proposé!



# Questions:

Ce commentaire inopportun disparaîtra-t-il bientôt du site de la Ville ?

<https://www.mairie-villedavray.fr/index.php/PLU?idpage=151&afficheMenuContextuel=true>

## **PLU : le recours du Collectif rejeté**

### **COMMUNIQUE DE PRESSE**

Le tribunal administratif de Cergy Pontoise vient de rejeter le recours formulé par l'association « Collectif de la Ronce » contre le PLU que notre Conseil Municipal a adopté à l'unanimité le 18 décembre 2013.

Elle vient, je l'espère, faire réfléchir ceux qui peuvent être tentés de préférer une contestation systématique à la recherche concertée de solutions, en oubliant au passage que les frais d'avocats engagés pour notre défense dans les affaires d'urbanisme restent à la charge des contribuables.

Denis Badré  
Maire de Ville-d'Avray

**Téléchargez le jugement du Tribunal Administratif [ici](#)**

La nouvelle décision fera-t-elle réfléchir la Ville, systématiquement, et  
**le nouveau jugement sera-t-il mis en ligne?**

Pour mémoire : compte-rendu de la réunion publique du 12/03/20

# Morceaux choisis...



Compte-rendu complet à consulter sur le site de Dagoverana

# Capture audio:



12 mn 20 secondes et suivantes :

« Il est important que nous ayons cette séquence d'échange, de dialogue et de proximité »

« ... cet environnement exceptionnel auquel nous tenons tous plus que tout et qu'il nous faut protéger. »

# Capture audio:

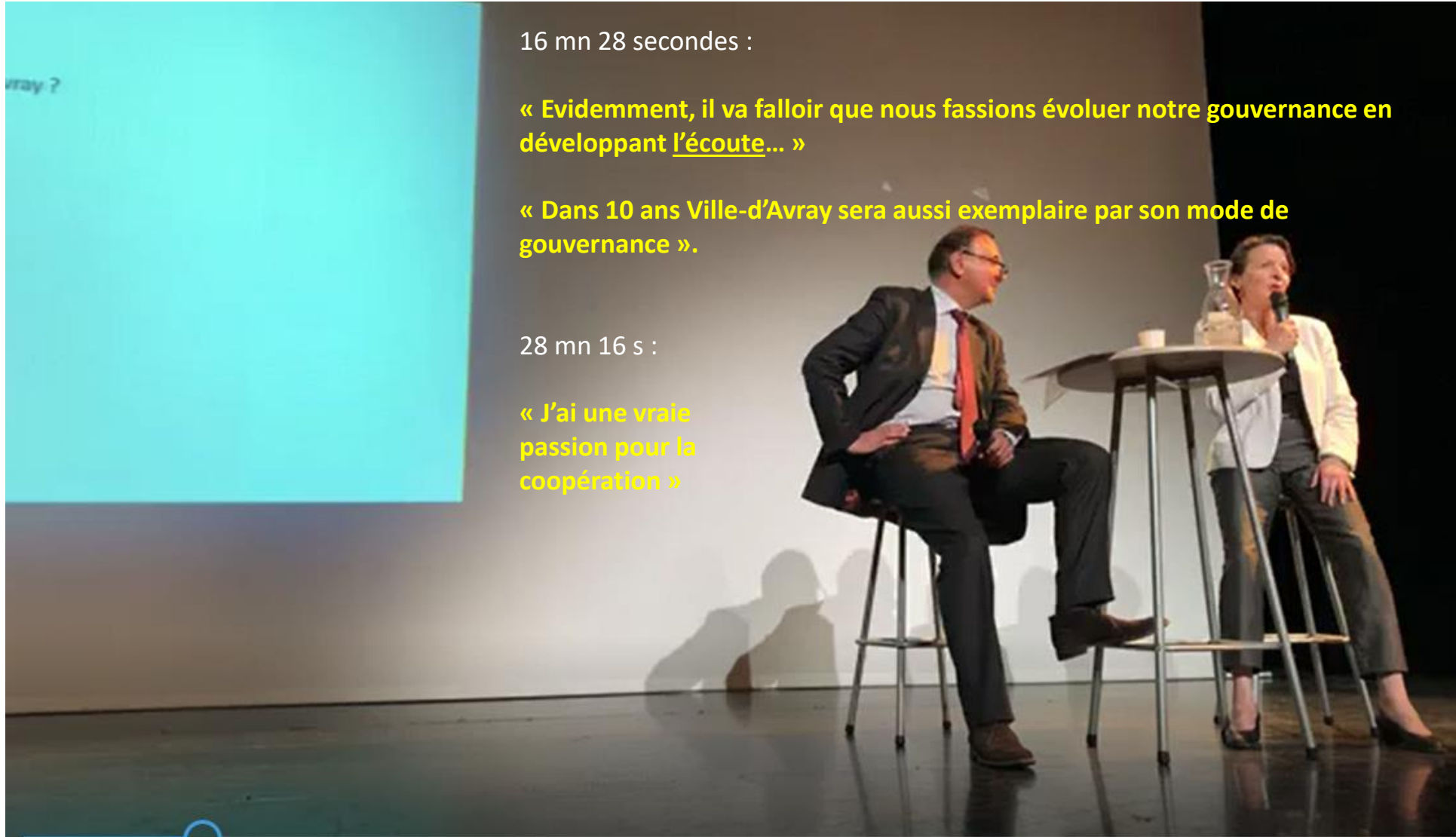
16 mn 28 secondes :

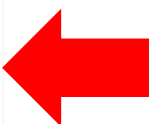
« Evidemment, il va falloir que nous fassions évoluer notre gouvernance en développant l'écoute... »

« Dans 10 ans Ville-d'Avray sera aussi exemplaire par son mode de gouvernance ».

28 mn 16 s :

« J'ai une vraie passion pour la coopération »





De : **Aline de Marcillac**  
 Envoyé le : mercredi 11 mars 2020 08:25  
 Objet :Fwd: COURRIER COMITE ANTI FAKE

Bonjour à tous,

La ville fait l'objet d'une campagne de calomnie et de **désinformation**, notamment menée par l'association **Dagoverana** qui se prétend la garante de la protection de l'environnement de la ville. Ces messages semblent circuler largement par mail, c'est la raison pour laquelle je vous les transmets en vous invitant à les relayer auprès de vos proches, en espérant contacter ainsi le plus grand nombre de personnes.

Nous vous transmettons trois documents :

- un courrier du **Comité Citoyen Anti Fake News** qui a été créé (note **DAGO: par qui?**) pour faire le clair sur ce qui circule sur les réseaux sociaux.



- les 2 power-points que **Dagoverana** a diffusés, commentés par ce même comité.

Je vous remercie par avance, et **n'hésitez-pas à me poser des questions si besoin.**

Bien amicalement,

Aline



## ANALYSE PAR LE COMITE CITOYEN ANTI-FAKE NEWS DES COMMUNICATIONS DE **DAGOVERANA** (relayé par Mme de Marcillac, en toute « objectivité », notes DAGO en rouge)



L'association **Dagoverana** communique massivement auprès des Dagovéranien pour attaquer la Ville sur l'urbanisme et l'environnement. *Attaquer? Non: rétablir la vérité.*

Les élus municipaux travaillent en partenariat avec **toutes** les associations attachées à l'environnement (ADEVAM, ATEEVA, EFR, ESPACES, LPO, Association Des Amis Des Forêts de Versailles et fausses-Reposes, ARBRES, Incroyables Comestibles, Amaterre, etc. *Toutes? Et DAGO? Encore une fake news! DAGO est pourtant la première association de défense de l'environnement et du patrimoine à VDA*). Pour autant, nous nous interrogeons sur le **manque d'objectivité** de la communication actuelle de **Dagoverana** qui n'incite pas au dialogue. ... *comprendre: « ... qui refuse d'être instrumentalisée ».*

Pour servir sa démonstration sur la nécessité de replanter des arbres, **Dagoverana** utilise des images du permis de construire proposé par la société Emerige sur la parcelle Beaumarié. Est-il encore besoin de rappeler que ce permis de construire a fait l'objet de trois refus consécutifs en 2017, 2018 et 2019 par la Ville, dont le dernier pour défaut d'insertion dans le site ? *Sous la pression de qui ?*

Concernant le projet 38 avenue Thierry, **Dagoverana** n'a certainement pas pris la peine de venir elle-même vérifier le PC accordé en mairie, puisque l'arbre dont elle prédit l'abattage certain est préservé dans le projet, alors même qu'il est situé en dehors de l'Espace vert protégé. *Arbre non protégé, le PC le démontre.* Surtout, **Dagoverana** évoque essentiellement des sujets qui dérangent des particuliers, et qu'il faut bien entendu entendre : la vue qu'ils ont de chez eux, leur ensoleillement, la prétendue perte de valeur de leur bien (ce qui reste à démontrer). Mais nous relevons que sous couvert de cette association, **Dagoverana** ne prône pas réellement la transition écologique (*comprendre: défendre les carottes du potager, ce qui ne dérange pas la mairie...*), mais la sauvegarde d'un entre-soi qui conduira la ville à l'immobilisme et donc à son déclin. *Artificialiser les sols et maltraiter les arbres serait un progrès ?*

Protéger ne signifie pas entraver, mais, nous semble-t-il *Encore un avis qui n'est pas du ressort d'un comité anti-fake news!*, prendre en compte les intérêts collectifs qui permettront à la ville de faire face aux conséquences du dérèglement climatique et aux divers enjeux sociaux et économiques dont elle a la responsabilité.

Nous constatons que cette association, par la voix de son président, utilise la critique permanente (parfois proche d'ailleurs de la diffamation *le plus simple serait de demander au juge pour savoir*), instrumentalise l'opinion *tout simplement parler aux gens pour les informer de ce qui se passe VRAIMENT!*, revendique un dialogue qu'en réalité, elle entrave, et n'émet aucune proposition. *En réalité la mairie ne considère pas nos propositions.*

# Comité Citoyen Anti Fake News - Ville-d'Avray



Louis Pierre

Membre fondateur

Ajouté par Comité Local Anti Fake News - VDA à 2 mars 2020

Licence droit public - sciences po chez Institut Catholique de Paris

Ajouter

Groupe Public

À propos

Discussion

Membres

Évènements

Photos

Fichiers

Séance vidéo

Chercher dans groupe



Raccourcis

Comité Citoyen Anti Fa...

**Besoin d'explications?**  
**Ce comité n'est donc pas « citoyen »,**  
**mais politique.**



Elections municipales de Ville-d'Avray

[Home](#) [Le programme](#) [Les vidéos](#) [L'équipe](#) [Comité de soutien](#) [Vos questions](#)

## Découvrez l'équipe de Ville-d'Avray

Tous les jours vous allez pouvoir découvrir progressivement les 33 membres de l'équipe Vivons Ville d'Avray. Rassemblée autour d'**Aline de Marcillac**, cette équipe est constituée de femmes et d'hommes experts dans leur domaine de compétence. Ayant ou pas déjà exercé des responsabilités de conseillers municipaux, aimant Ville-d'Avray, jeunes, salariés, entrepreneurs, retraités, ils ont tous en commun le désir de s'investir dans le projet Vivons Ville d'Avray pour une **Ville Durablement Attractive**.



**Aline de Marcillac**

Aline de Marcillac, Maire sortante.  
52 ans, mariée, 4 enfants, psychopraticienne.

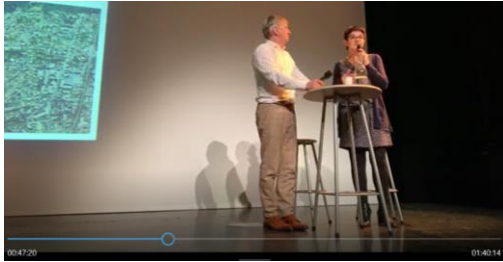
Mon engagement pour Ville-d'Avray est avant tout humaniste. Je crois que c'est par notre capacité à coopérer à l'échelon local que nous relèverons les défis actuels, notamment la transition écologique et la réconciliation de la société.

Louis Pierre



Originaire de La Rochelle, j'ai suivi mes parents à Ville-d'Avray il y a 5 ans. J'y ai trouvé un cadre de vie incroyable pour une telle proximité avec Paris, ce qui m'a immédiatement séduit. J'étudie à Paris depuis maintenant 3 ans en double licence droit public – sciences pos. Réserviste dans la gendarmerie nationale le week-end et agent temporaire de police municipal l'été, je me suis également investi dans la vie associative particulièrement riche de Ville-d'Avray dès mon arrivée.

# Capture audio, le PLU:



« Ceux qui laissent croire que nous pourrions avoir à Ville-d'Avray un PLU qui réduirait les droits à construire vous mentent » (47 mn 20 s).

Note DAGO (*en bref, car il y aurait trop de choses à dire*):

- **Le premier grief** que nous avons à l'endroit de la mairie est de **ne pas avoir dit les choses clairement** au public lors de la présentation du projet de PLU en avril 2013 (nous l'avons déjà démontré, nous n'y reviendrons pas) et d'avoir adopté un PLU dont nul n'aurait voulu si chacun avait été éclairé.

En effet, « lister les possibilités foncières » (thème 4 ci-contre) ne laissait en rien présager qu'on allait changer les règles pour favoriser la promotion immobilière, et cela à peu près partout sur la commune.

## Du POS au PLU : principaux points de différenciations

- **Thème 1** : Protéger strictement la forêt de Fausses-Reposes et les Etangs de toute urbanisation.
- **Thème 2** : Dans la ville, protéger notre patrimoine historique, naturel et architectural.
- **Thème 3** : Faciliter l'implantation d'activités économiques et commerciales là où c'était interdit dans le POS.
- **Thème 4** : Accompagner les obligations de constructions de logements, notamment aidés, en listant les possibilités foncières.

# Capture audio, le PLU:



« Ceux qui laissent croire que nous pourrions avoir à Ville-d'Avray un PLU qui réduirait les droits à construire vous mentent » (47 mn 20 s).

- En particulier la mairie n'a, lors de la présentation du projet de PLU en avril 2013, nullement expliqué que le PLU allait (à en croire l'interprétation qui en est faite par elle aujourd'hui), dans certaines zones et non des moindres, permettre de construire plus haut.

Prenons l'exemple de la **zone UD**, zone largement répartie sur la commune (en jaune ci-dessous).

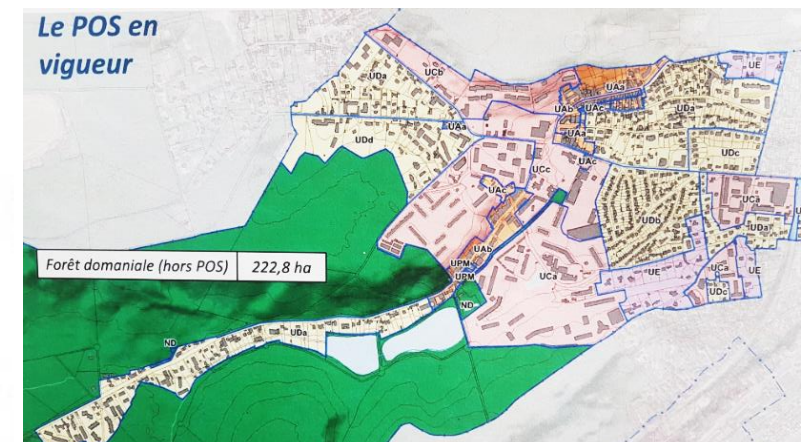
**Le POS n'autorisait que 2 niveaux sur rez-de-chaussée ! (= 2 étages)**

COMMUNE DE VILLE D'AVRAY - HAUTS-DE-SEINE  
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS - REGLEMENT

3 - LIMITATION DES HAUTEURS

3.1 A partir du niveau du sol de référence, la hauteur maximum autorisée définit le plafond enveloppe des constructions admises dans la zone.

3.2 La hauteur des constructions est limitée à 9m à l'égout du toit et 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée. La hauteur au faîtiage est limitée à 12m.



# Capture audio, le PLU:



« Ceux qui laissent croire que nous pourrions avoir à Ville-d'Avray un PLU qui réduirait les droits à construire vous mentent ».

- **Le second grief** est que la mairie aurait pu s'abstenir d'une modification de son PLU, votée le 18 décembre dernier et qui, de l'aveu du Commissaire-Enquêteur (ci-dessous) est « densificatrice », alors que les choses n'ont, une fois de plus, jamais été présentées de cette manière au public:

Les principales raisons, pour lesquelles le projet de modification n°1 du PLU de Ville d'Avray soumis à enquête a été initié, proviennent soit de :

- La nécessaire mise en compatibilité des PLU avec les normes de stationnement du PDUIF
- La volonté du gouvernement de densifier certaines zones de la métropole du Grand Paris

Sur sollicitation de Mme Aline de MARCILLAC, Maire de Ville-d'Avray, et en vertu de l'article L153-37 du code de l'urbanisme, M. Pierre-Christophe BAGUET, Président de GPSO, a engagé une procédure de modification de droit commun du Plan local d'urbanisme de la commune de Ville-d'Avray.

Enquête publique portant sur le projet de  
modification n°1  
du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de  
Ville d'Avray

Enquête N° E19 000 049/95 prescrite par  
arrêté n° A2019/37 du 29 juillet 2019  
du Président de l'Etablissement Public Territorial GPSO  
Monsieur P.C. BAGUET  
et réalisée du  
lundi 9 septembre 2019 au vendredi 27 septembre 2019 inclus.

Conclusions et Avis motivé  
du Commissaire-Enquêteur

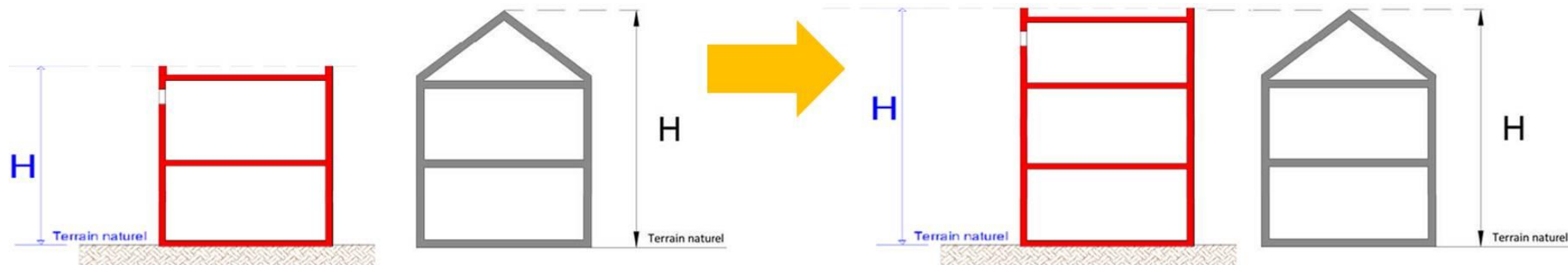
# Capture audio, le PLU:



« Ceux qui laissent croire que nous pourrions avoir à Ville-d'Avray un PLU qui réduirait les droits à construire vous mentent ».

- **Le troisième grief** est que l'impact de cette récente modification est systematiquement minorée, dans une même logique obscurantiste.

Elle entérine notamment le fait que, quelque soit le nombre de niveaux, les toits plats puissent monter aussi haut que les toits à pentes ce qui, loin de réduire les droits à construire, les augmente, favorisant la promotion immobilière:



# Capture audio, questions / « réponses »:



Note DAGO: nous n'avons pas reconnu la **personne interpellant ici Madame de Marcillac**; rien de concerté!

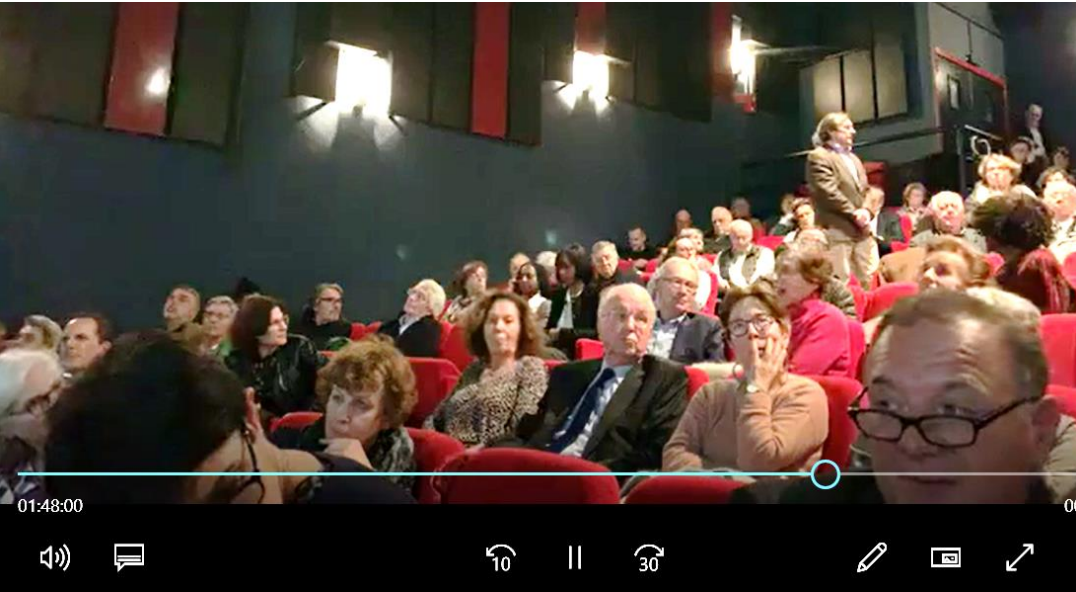
Ce qui suit est l'échange, rigoureusement retranscrit, avec les tentatives d'interruption de part et d'autre.

En **bleu** la/les questions ou commentaires, en **rouge** les « réponses ».

« Il y a un avenant de **modification du PLU** qui a été traité de façon extrêmement simpliste, simplissime. Vous parliez de concertation avec les dagovéraniens. A Garches il y a eu une réunion publique (...) quand ils ont négocié le leur. A Ville-d'Avray ça a été une espèce de chambre d'enregistrement (...). Je me suis plongée assez longtemps

sur ce point-là pour regarder en détail tout ce qui est écrit (...). Pourquoi n'avons-nous pas eu, alors que le Cœur de Ville était particulièrement concerné avec les projets de **densification en cours**... Mme de Marcillac: **Alors Madame!** Et deuxièmement **-laissez-moi parler!** – quelle est la modalité de décision si vous êtes élue? On peut discuter longtemps et beaucoup mais si la communication n'est pas réelle (...) Quels sont vos engagements par rapport à une renégociation de cet avenant de modification du PLU? » 1 h 48 mn 45 s, Mme de Marcillac: « **Les modifications du PLU sont (...) extrêmement légères** (...) qui ne modifient pas la densité des projets » « **Oh non!** » Mme de Marcillac: **Madame!** (...) quand il y aura d'autres modifications du PLU (...) nous ferons (...) des réunions publiques. Je précise que les modifications du PLU n'ont **absolument pas conduit à modifier en quoi que ce soit la densité des projets**. Et pour très vite couper court à la discussion, se tournant de l'autre côté de la salle: **Une autre question?** »

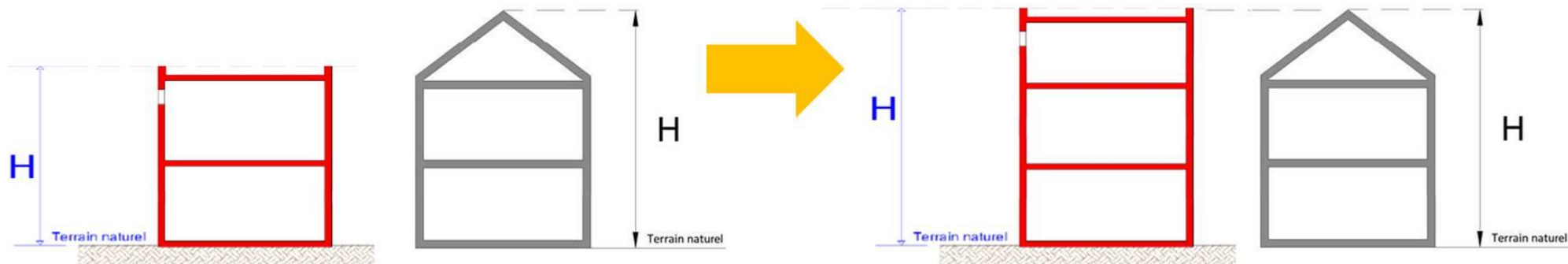
# Capture audio, questions / « réponses »:



Note DAGO: nous n'avons pas reconnu la personne interpellant ici Madame de Marcillac; rien de concerté!  
Ce qui suit est l'échange, rigoureusement retranscrit, avec les tentatives d'interruption.

1 h 48 mn 45 s, Mme de Marcillac « Les modifications du PLU sont (...) extrêmement légères (...) qui ne modifient pas la densité des projets (...). Je précise que les modifications du PLU n'ont absolument pas conduit à modifier en quoi que ce soit la densité des projets. »

Rappel DAGO (entre autres) :





# Pour finir :

Souvenons-nous du grand écart entre les représentations des promoteurs et la réalité : ici à gauche on pourrait penser que le revêtement est en pierres agrafées, mais il n'en est rien, juste un **crépis standard**.

D'autres « détails » différents, comme la présence, à droite, de gouttières ou de pare-vue, alourdissant le projet...



# Pour finir :

Souvenons-nous du grand écart entre les représentations des promoteurs et la réalité : ici, l'espace de **pleine terre dévolu aux arbres** laisse augurer qu'ils ne seront jamais à l'image de la maquette présentée!

Et, quand bien même : les résidents seraient-ils ravis d'avoir un arbre juste sous leurs fenêtres au sud? Gageons qu'il sera régulièrement élagué !



# Manipulation ?

Mais que fait le comité « citoyen » anti-fake news !?  
Comment exerce-t-il sa vigilance?